

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилых помещений  
в количестве 4 (Четырех) штук, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург,  
ул. Лоцманская, дом 20, литера А**

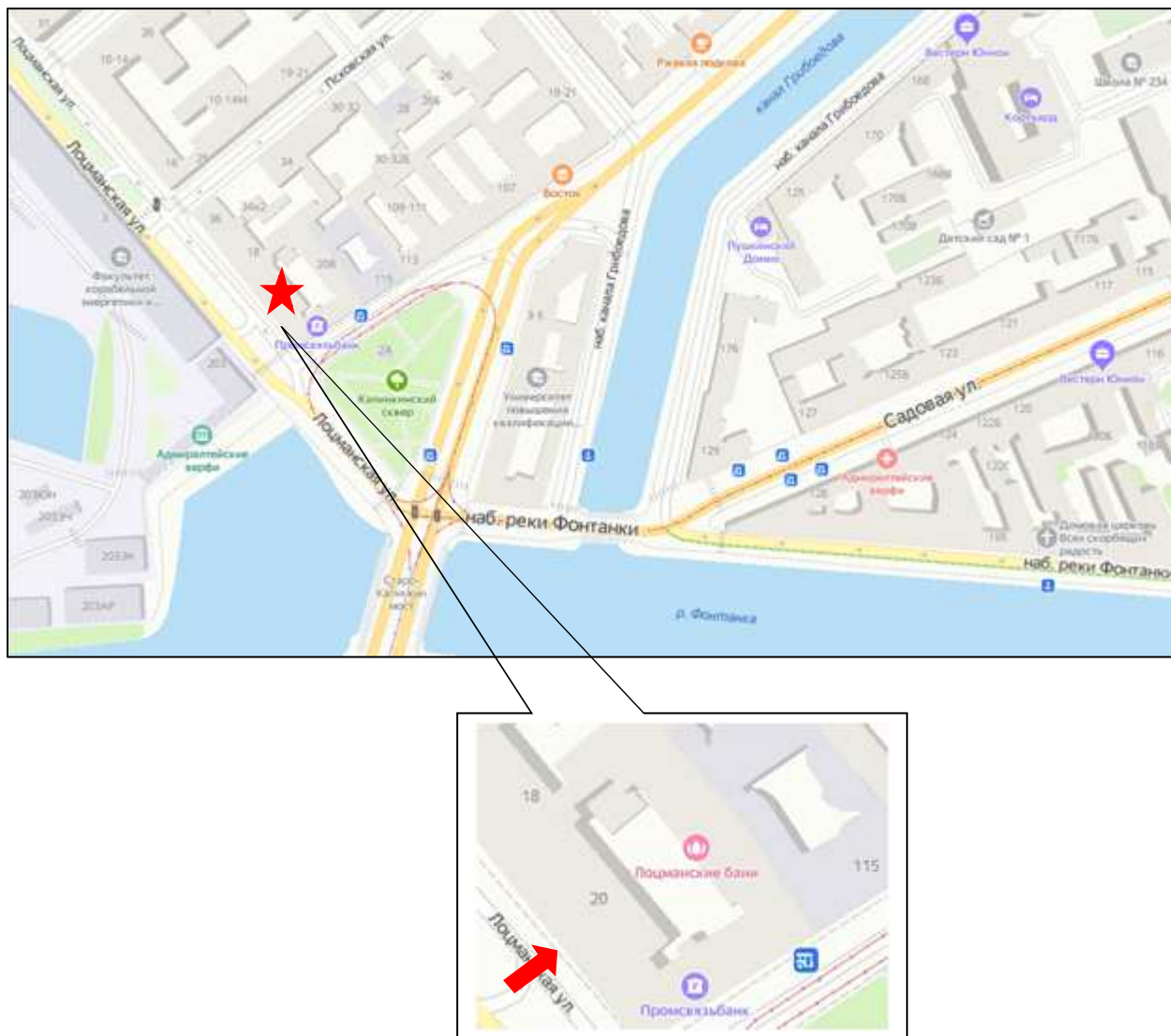
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 12.08.2020 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 14.08.2020 г.
- 1.3. Оцениваемые права – право собственности.

**2. Описание объектов оценки:**

**Описание нежилых помещений в количестве 4 (Четырех) штук, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Лоцманская, дом 20, литера А**

**2.1. Карта местоположения объектов:**



*Рисунок 1. Локальное местоположение*

**➔** – вход общий с улицы



2.2. Описание здания, в котором расположены объекты оценки:



Фото здания

Тип здания	Нежилое
Кадастровый номер	78:32:0001077:1013
Общая площадь, кв. м	3 792,9
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1902
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	5
Наличие подвала/цоколя	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	н/д
Инженерная обеспеченность	Теплоснабжение, холодное и горячее водоснабжение, канализация, электричество

2.3. Описание встроенных помещений.

2.3.1. Общие характеристики помещений:

Вид объекта	Встроенные помещения			
	пом. 22-Н	пом. 23-Н	пом. 24-Н	пом. 25-Н
Номер помещения	78:32:0001077:1262	78:32:0001077:1263	78:32:0001077:1264	78:32:0001077:1265
Кадастровый номер объекта	78:32:0001077:1262	78:32:0001077:1263	78:32:0001077:1264	78:32:0001077:1265
Общая площадь, кв. м	69,5	43,5	60,8	97,2
Занимаемый объектом этаж или этажи	5			
Состояние	Неудовлетворительное			
Окна	4/ прямоугольное/ на улицу и во двор	2/ прямоугольное/ во двор	3/ прямоугольное/ во двор	6/ прямоугольное/ на улицу и во двор
Вход	Общий с улицы			
Высота пол – потолок (по документам)	3,16 м	3,16 м	3,21 м	3,17 м
Инженерные коммуникации	Теплоснабжение, водоснабжение, канализация, электричество <sup>1</sup>			
Текущее использование	Не используются			

<sup>1</sup> На дату оценки инженерные коммуникации не функционируют, но имеется возможность их подключения.

Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	На дату оценки планировки пом. 22-Н, 23-Н и 24-Н соответствуют плану. В пом. 25-Н была произведена самовольная перепланировка: между ч.п. 2 и ч.п. 3 оборудован проход. Внешние границы не изменены.

### 2.3.2. Описание локального окружения:

Описание помещений, соседствующих с объектами оценки, в т.ч. их текущее использование	Помещения сферы услуг, используются по назначению
Краткое описание квартала, в котором расположены объекты оценки	Здание, в котором расположены Объекты оценки, находится в квартале, ограниченном Лоцманской ул., ул. Псковской, Мясной ул. и пр. Римского-Корсакова
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: отделение банка «Промсвязьбанк», «Лоцманские бани», ресторан «Чито-Гврито», Адмиралтейские верфи, Санкт-Петербургский государственный морской технический университет, Калининский сквер и др.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная на улице и во дворе здания, где расположены объекты оценки
Транспортная доступность, в т.ч.	Доступность объектов оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как отличная
Удобство подъезда к объектам	Подъезд к объектам оценки возможен со стороны Лоцманской ул.
Удаленность от ближайшей станции метрополитена, км.	2,1 км до ст. метро «Нарвская»
Ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,1 км до остановки общественного транспорта «площадь Репина». В районе локального местоположения объектов осуществляется движение автобусов №№ 2, 6, 22, 70, 71, 181, маршрутных такси №№ К-1, К-169, К-195, К-212, К-306, К-6К, трамвая № 3
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых автомобилей и автомобилей типа «Газель»

### 2.3.3. Обременения объектов:







Согласно Выпискам из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 78/001/004/2020-66899, № 78/001/004/2020-66901, № 78/001/004/2020-66902, № 78/001/004/2020-66903 от 22.05.2020 г. на нежилые помещения 22-Н, 23-Н, 24-Н и 25-Н, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Лоцманская, дом 20, литера А, ограничения прав и обременения объектов недвижимости не зарегистрированы.

Согласно справкам КГИОП № 01-25-17641/19-0-1/5, № 01-25-17641/19-0-1/4, № 01-25-17641/19-0-1/2, № 01-25-17641/19-0-1/3 от 20.08.2019 г., нежилые помещения 22-Н, 23-Н, 24-Н и 25-Н, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Лоцманская,

дом 20, литера А, не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объекты расположены в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32)).

#### 2.3.4. Фотографии объектов:

	
Фото 1	Фото 2
Вид улицы, на которой расположены объекты оценки	Вид улицы, на которой расположены объекты оценки
	
Фото 3	Фото 4
Вид улицы, на которой расположены объекты оценки	Вид улицы, на которой расположены объекты оценки
	
Фото 5	Фото 6
Вид фасада здания, в котором расположены объекты оценки	Адресный указатель

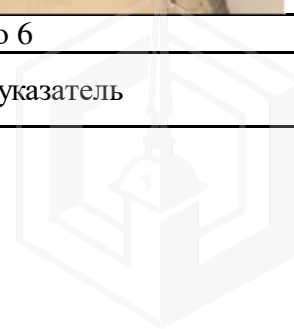






Фото 7

Общий вход с улицы



Фото 8

Дверь для прохода на 5 этаж



Фото 9

Лестница



Фото 10

Лестница



Фото 11

Типичное состояние отделки пом. 22-Н



Фото 12

Типичное состояние отделки пом. 22-Н



Фото 13

Типичное состояние отделки пом. 22-Н



Фото 14

Типичное состояние отделки пом. 22-Н





Фото 15

Типичное состояние отделки пом. 22-Н



Фото 16

Типичное состояние отделки пом. 22-Н



Фото 17

Типичное состояние отделки пом. 23-Н



Фото 18

Типичное состояние отделки пом. 23-Н



Фото 19

Типичное состояние отделки пом. 23-Н



Фото 20

Типичное состояние отделки пом. 23-Н



Фото 21

Типичное состояние отделки пом. 23-Н



Фото 22

Типичное состояние отделки пом. 23-Н





Фото 23

Типичное состояние отделки пом. 24-Н



Фото 24

Типичное состояние отделки пом. 24-Н



Фото 25

Типичное состояние отделки пом. 24-Н



Фото 26

Типичное состояние отделки пом. 24-Н



Фото 27

Типичное состояние отделки пом. 24-Н



Фото 28

Типичное состояние отделки пом. 24-Н



Фото 29

Типичное состояние отделки пом. 25-Н



Фото 30

Типичное состояние отделки пом. 25-Н





Фото 31

Типичное состояние отделки пом. 25-Н



Фото 32

Типичное состояние отделки пом. 25-Н



Фото 33

Типичное состояние отделки пом. 25-Н



Фото 34

Типичное состояние отделки пом. 25-Н

2.3.5. План объектов:

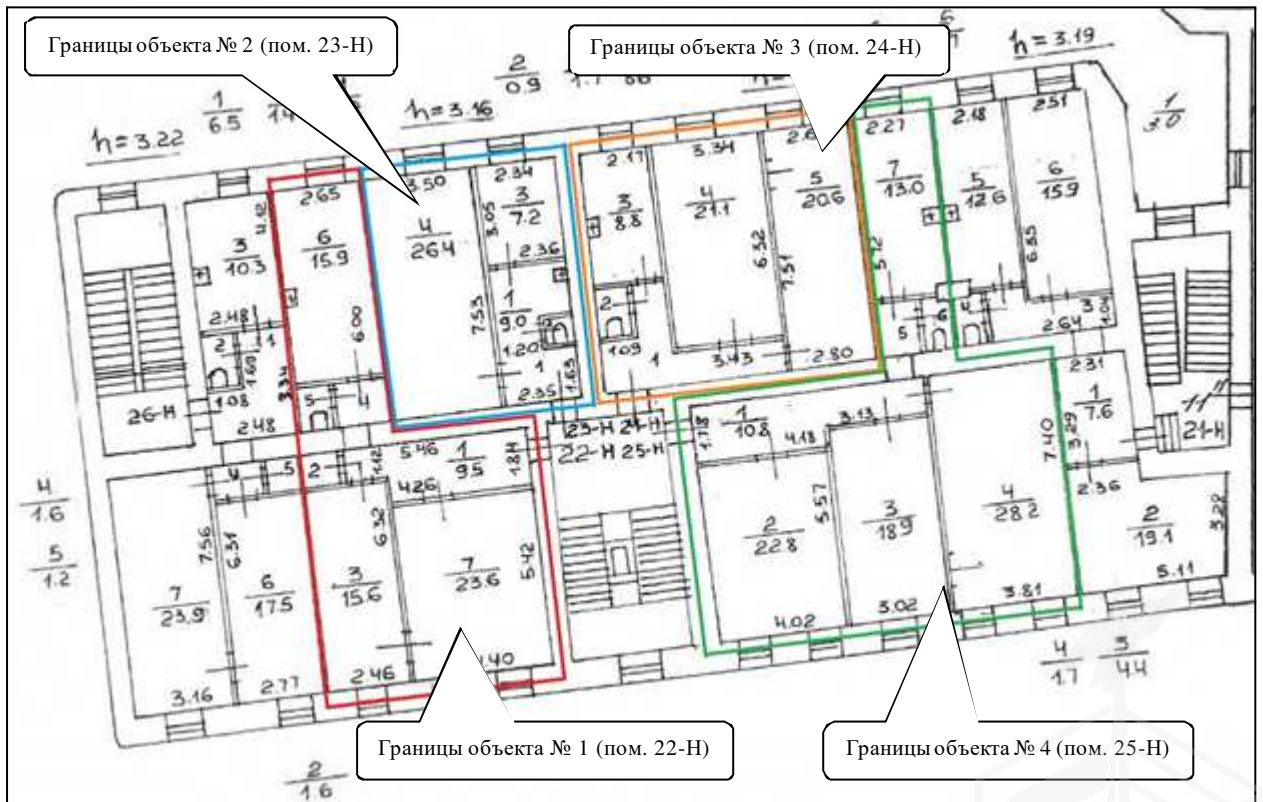


Рисунок 2. План этажа с указанием границ рассматриваемых помещений без учета перепланировок



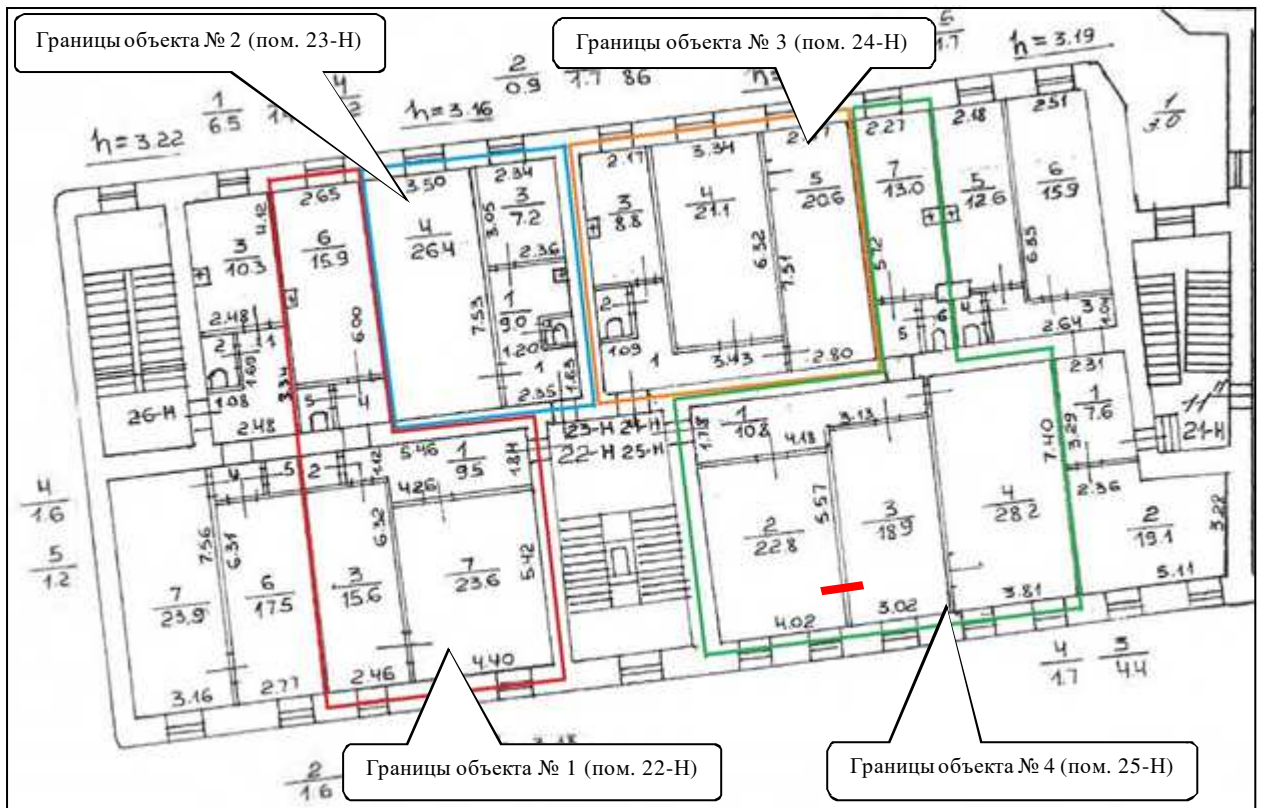


Рисунок 3. План этажа с указанием границ рассматриваемых помещений с учетом перепланировок



2.3.6. Акт осмотра помещений:

Акт контрольного осмотра помещения  
от «12» августа 2020 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, ул. Лоцманская, д. 20, литера А

2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние <sup>1</sup>	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
22-Н	5	69,5	не используется	неуд.	общий с улицы	+	+	+	+
23-Н	5	43,5	не используется	неуд.	общий с улицы	+	+	+	+
24-Н	5	60,8	не используется	неуд.	общий с улицы	+	+	+	+
25-Н	5	97,2	не используется	неуд.	общий с улицы	+	+	+	+

Площадка помещения 25-Н не соответствует плану. Была проведена самовольная перепланировка. Между з.п.2 и з.п.3 оборудован проход. Внешние границы объекта не соответствуют. Цокольные коммуникации не функционируют, но имеется возможность их подключения.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Помощник специалиста-оценщика
ФИО	Черкасова А.А.
Подпись	<i>А.А. Черкасова</i>
Контакты	телефон/факс: (812) 334-48-02 (03), e-mail: info@gzo-spb.ru

<sup>1</sup> **«Известное»** - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и (или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.

**«Отличное»** - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.

**«Нормальное»** - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

**«Удовлетворительное»** - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкции, местные нарушения штукатурного слоя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытия; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

**«Неудовлетворительное»** - объект нежилого фонда в текущем состоянии не пригоден к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью капитального ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытия; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

Для объектов, которые без проведения ремонта непригодны для использования по функциональному назначению, используется градация состояния «Неудовлетворительное».





#### 2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объектов:

Факторы, сказывающиеся на использовании оцениваемых объектов в качестве помещений свободного назначения:

1. Расположение на 5 нежилого здания;
2. Вход общий с улицы;
3. Оконные проемы ориентированы на улицу и во двор / во двор / во двор / на улицу и во двор;
4. Высота потолков – 3,16 / 3,16 / 3,21 / 3,17 м;
5. Состояние отделки – неудовлетворительное;
6. На дату осмотра объекты не используются.

Вывод: наиболее эффективным использованием объектов оценки является их использование в качестве помещений свободного назначения.

#### 2.5 Результаты проведения оценки:

<b>Рыночная стоимость объектов оценки</b>				
Наименование объекта	Объект № 1 (пом. 22-Н)	Объект № 2 (пом. 23-Н)	Объект № 3 (пом. 24-Н)	Объект № 4 (пом. 25-Н)
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	3 600 000	2 400 000	3 100 000	5 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	51 799	55 172	50 987	51 440
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	3 000 000	2 000 000	2 583 333	4 166 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	43 165	45 977	42 489	42 867
<b>Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объектов оценки</b>				
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	3 240 000	2 160 000	2 790 000	4 500 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	3 960 000	2 640 000	3 410 000	5 500 000

